

高雄市政府觀光局
「高雄市蓮池潭物產館出租案」契約

立約人：高雄市政府觀光局（以下簡稱為甲方）

立約人：（以下簡稱為乙方）

茲經雙方合議訂定本出租契約，約定條款如后，以茲遵守：

第一條 租賃物：

一、 位置：蓮池潭物產館(高雄市左營區翠華路1435號)，不含1樓公共廁所、後方廊道。

二、 租賃場域所在地段(號)及租賃面積：

(一) 所在地號：

土地標示			面積(m ²)	土地使用現況	土地使用分區
地區	地段	地號			
高雄市左營區 (二) 租	左東段	744-1	室內 1684.77m ²	蓮池潭物產館 與 戶外停車空間	公園用地
		744-2			
		757	戶外 320m ²		
		758			
		759	合計 2004.77m ²		
		760			
1052-10					

賃

面積：出租標的為蓮池潭物產館，建物基地1684.77平方公尺、戶外320平方公尺，共2004.77平方公尺；俟後若有營運範圍異動，則依實際營運面積核算租金，辦理變更契約，其租金亦按變更後面積計算，乙方不得異議。

第二條 租賃期間

- 一、本契約租賃期間為6年(含整備期9個月)，契約日期自____年____月____日至____年____月____日止。
- 二、本契約期滿乙方經甲方督導考核評定營運績效良好，有繼續租賃意願，乙方得申請優先續約1次，並以3年11個月為限。
- 三、前款續約由乙方以書面於原契約期限屆滿3個月前提出申請，並經甲方考評通過始得續約，未於期限內提出者視為放棄。甲方收到乙方申請後召開考評會議，乙方就考評結果應予配合。甲方得於原契約期限屆滿2個月前通知乙方重新議定契約，如於契約期滿1個月前雙方未達成合意者，乙方即喪失優先續約之權利，此後甲方得另行辦理招商作業，乙方不得異議。
- 四、前款考評機制由甲方定之，包括乙方於經營期間所涉之違法、違約、經營效益、設施維護情形、民眾陳情、環境清潔及安全衛生等事項，乙方得提供租賃場地獨立之營業額資料（如401表或可供佐證營業收入之會計師簽證查核報表）予甲方參酌；於考評時如有調查或實地勘驗之必要，乙方應充分配合。
- 五、租期屆滿時，除有續租外，本契約效力當然終止，甲方無須另行通知，乙方即應1個月內辦理返還租賃物，並不得主張默示更新。但甲方如因招商期程等因素，雙方合議後由乙方繼續暫為營運至甲方通知終止契約日，其租賃條件延用本案契約。
- 六、乙方除有本案契約第四條第1、3款展延情事或經甲方同意者外，應於整備期間屆滿後開始營業，並依法令完成相關執照申請或檢驗等。逾期視為無力履行契約，甲方得終止契約並沒收履約保證金，乙方不得異議。
- 七、因天災或其他不可抗力意外事故，致租賃物受損無法營運，或不可歸責於乙方之事由，未能如期營業達7日以上，乙方得檢附相關書面資料請求展延，待甲方審核同意後，始得展延租賃時間並變更契約；有關契約展延天數，最多以本契約天數之50%為上限。

第三條 租金及其他費用之繳納

一、 租金與繳納方式：

- (一) 年租金金額：新臺幣(以下同) **88萬**元，但經甲方核准之整備期間免收租金。
- (二) **租金定額加值由廠商於投標時訂定，詳本案標租租金定額報價單，廠商定額加值租金金額為 _____ 元。**
- (三) 租賃之土地因重劃、重測或分割，致登記面積有增減者，自變更登記之次月起，重新計算租金。
- (四) 俟後若有營運範圍異動，則依實際營運面積比例核算租金，應以地政機關復丈結果為準，辦理變更契約，其租金亦按變更後面積計算，乙方不得異議。

二、 租金繳納時間：

- (一) **租金每半年為1期，共計2期，繳納期間及計收期間如下：**

年 度	款次	繳納期限	計收期間
第1年度	(1-1)	整備期滿日前繳納 (整備期間不收取租金)	若簽約後提前整備完成，則按天數比例計收租金
	(1-2)	115年__月__日前(整備完成前)	114__月__日至114年__月__日(第一年度第10~12個月)
第2年度	(2-1)	116年__月__日前	116年__月__日至116年__月__日
	(2-2)	116年__月__日前	116年__月__日至116年__月__日
第3年度	(3-1)	117年__月__日前	117年__月__日至117年__月__日
	(3-2)	117年__月__日前	117年__月__日至117年__月__日
第4年度	(4-1)	118年__月__日前	118年__月__日至118年__月__日

	(4-2)	118年__月__日前	118年__月__日至 118年__月__日
第5年度	(5-1)	119年__月__日前	119年__月__日至 119年__月__日
	(5-2)	119年__月__日前	119年__月__日至 119年__月__日
第6年度	(6-1)	120年__月__日前	120年__月__日至 120年__月__日
	(6-2)	120年__月__日前	120年__月__日至 120年__月__日

(二)乙方應於繳納期限屆滿前，匯入甲方帳戶（高雄銀行公庫部；帳號：102-103-16050-0；戶名：高雄市政府觀光局保管金專戶），並請註明繳款人及繳款原因。

三、租賃期間，乙方應負擔營業所需之水電費、因出租租賃物所生之稅捐如地價稅、房屋稅及其他費用、規費、保險、保全、維修、行銷、人事及因違反法令繳納之罰鍰等費用。

第四條 整備期間

- 一、自簽約日起算9個月內，為乙方之整備期間，並依約定完成水、電、相關執照申請(得以甲方為申請人)、統一發票(免用統一發票者須檢附相關文件)、檢驗等，但有正當理由者，得向甲方申請展延整備期間，並應於甲方指定期限內整備完成；整備完成後應即開始營業。
- 二、若乙方將於承租場域新增設施及週邊規劃，乙方應將細部設計圖說報經甲方同意後，始得施工，並自行負擔相關費用及完備所有相關法定程序，包括房屋使用執照、臨時建物許可、獨立水電、排水、食品衛生、廚餘等，未完成法定程序前不得營運。施工期間，甲方並得變更設計圖說，乙方應據以辦理，惟甲方之同意或變更並不因此免除乙方依其他法令應負之義務及責任。
- 三、整備期間如有非可歸責於乙方所耗費之時間，乙方得據以申請展延整備期限，為利甲方決定得展延之期間，乙方得製作施工日誌，詳載工作進度，並附錄相關證明文件、照片，函報甲方審查。

四、本案建物使用執照為辦公室(服務中心、餐廳)，乙方如因經營內容之故，需申請或變更房屋使用執照，應提出相關計畫書，經甲方核可後始得辦理，並由乙方負擔相關費用及完備相關法定程序，取得相關執照後始可營業。

五、乙方就租賃房屋為室內裝修時，應遵守建築法第77條之2規定。

六、乙方於整備完成後，得於開始營業時辦理開幕行銷活動。

第五條 經營項目及回饋計畫

一、租賃物除供乙方為甲方核准之經營項目使用外(房屋使用用途為辦公室，包括服務中心、辦公室、餐廳)，不得為其他目的之使用，其經營項目例示如下：

(一) 紀念品、文化藝術、花卉園藝、農特產品、簡易餐飲等相關產品之販售。

(二) 文化展演、表演藝術、專題講座、多媒體等互動式主題活動。

(三) 辦公、服務類性質(供商談、接洽、處理一般事務之場所)。

(四) 其他經甲方核准之項目，惟乙方仍需符合相關法令規定。

二、甲方之出版品及開發之商品得委由乙方販售或陳列，乙方不得拒絕。

三、乙方如有設立臨時性活動攤位或辦理活動時，除須符合政府相關法令外，並事前通知甲方，始得辦理。

四、乙方之經營項目、內容及營業時間須提報甲方核准同意後，始得辦理；嗣後變更時，亦同。

五、禁止經營項目：

(一) 檳榔、煙品及其他對遊客健康安全有影響之物品。

(二) 有違善良風俗之物品。

(三) 非法之報紙、雜誌、書籍、光碟片或電子等產品。

(四) 卡拉OK店等視聽歌唱業。

(五) 經政府緊急公佈限制或禁止流通之物品或食品。除前述項目外，若有不明者以甲方認定者為準。

第六條 場地管理及使用

- 一、 乙方對租賃物及其所在場地(詳契約附圖)負有維護及管理之責，本案委外租賃範圍之設施、植栽及其附屬設備採現況點交，如有欠缺或不善者，乙方應自行增設、補植或改善。租期屆滿未續租者，須於1個月內自行遷出屬於甲方之使用場地及設施，並無條件回復原狀，且交還甲方各項設備。屬乙方之設備物品應自行撤離，不得藉故拖延或要求任何補償費用。逾期未取走之設備或物品視為拋棄，由甲方處理，甲方並得向乙方請求清除該等設備或物品之費用，乙方不得異議。
- 二、 乙方應負責租賃物及其所在場地內之各項清潔、消防安全、維護、保養、修繕。
- 三、 乙方對租賃物及其所在場地內之行銷及活動自負盈虧，並應負擔保險、水電瓦斯、電話、稅捐及其他費用，不得向甲方申請補助。
- 四、 乙方依本契約取得之租賃權，其使用、收益等權利之行使，須依本契約規定辦理，不得轉讓、再出租、設定負擔、如須與他人合作經營或再提供第三人使用，須事前書面報請甲方同意。
- 五、 租賃期間，乙方不得以任何理由停止或終止一部或全部租賃物之營業，但經甲方書面同意者，不在此限，並應依甲方指定期限復業。
- 六、 乙方應全力配合甲方因營運所需而採取之有關措施，不得藉故停止營業。營業期間因故停業5日(含)以上者，應於5日前以書面向甲方申請同意後，始得停業，停業期滿應立即復業。
- 七、 租賃物因乙方之故意或重大過失而毀損、滅失者，乙方應負損害賠償責任。
- 八、 有關乙方所設之設施應由乙方負責維護管理及修繕。對於甲方所提供之財產、建物、設備，乙方應妥盡維護管理責任，如因屬消耗性、人為因素或乙方未盡善良管理人之注意義務而有發生毀損，應由乙方負損害賠償責任；倘因天災、不可抗力因素或不可歸責乙方之事由而致損害發生，則不在此限。前述修復權責如有疑義，經甲乙雙方召開現勘會議釐清之。
- 九、 乙方對於甲方所提供之場地設備應善盡維護保管責任，如擬調整

使用空間、變更營業計畫或設置廣告物、**臨時非定著於土地上之工作物**等營運設施，應經甲方書面同意後辦理，惟仍應符合相關法令之規定。上開費用概由乙方負擔，除經甲方同意收受者外，乙方應於契約消滅之日起1個月內自行拆除並恢復原狀，逾期由甲方逕行拆除，拆除費用由履約保證金扣除，乙方不得異議。

十、租賃場地範圍環境之清潔及設施維護修繕等工作，乙方應自行或委託合格業者辦理；另整備及營運期間之廢棄物、廚餘及垃圾等移除清運亦同，不得任意丟棄，需依相關廢棄物清理及垃圾分類等環保法令處理。

十一、甲方如因政策變更或其他重大原因必須變更租賃範圍，乙方應配合為之，但雙方應就變更後之權利義務進行協議。

十二、甲方因政策需要，需於租賃範圍增置設施、植栽或辦理活動時，乙方應配合辦理，並負租賃範圍之管理維護責任。

十三、乙方及其他機關團體於租賃範圍辦理活動時，事前通知甲方並應依甲方同意內容配合辦理。但甲方得視活動之性質，授權乙方自行決定。

第七條 財物及商品管理

一、甲方提供之現有設施及場地，乙方應負責保養、維修與清潔，並負擔其費用。營業設備由乙方自備，但不得放置爆炸性、危險性或違禁物品，如因而致設施毀損時，乙方應依市價賠償；甲方亦得逕自履約保證金中扣除。不足時，仍得向乙方求償。

二、乙方經營項目及商品價格，應依據市場行情及合理利潤範圍，明確標價收費，其售價不得超過市價或違反公平交易法、消費者保護法或其他相關法令之規定。

三、

第八條 保險

一、乙方就與經營有關之專業責任、人體傷亡或財務損失，應自行承擔風險，並應投保足額及必要之保險。保費由乙方全額負擔。

二、乙方辦理之保險如下：

(一) **整備新建及營運修繕期間**：營造綜合保險(含工程綜合損失風險、雇主意外責任險、第三人意外責任險，且其保險期間不得短於各該項設施之整備新建及修繕期)。

(二) 乙方於**營運期間**就範圍必要之營運資產及所提供之服務產品，至少投保：

1. 火險或其他附加保險。

2. 公共意外險：

(2-1)每一個人身體傷亡：300萬元。

(2-2)每一意外事故體傷亡：1000萬元。

(2-3)每一事故財損責任：200萬元。

(2-4)保險期間最高賠償金額：4800萬元。

(2-5)每一事故自負額：2500元。

3. 雇主意外險。

(三)租賃期間有出險情事時，甲方之損失除由保險公司賠償外，不足部份由乙方補足。

三、乙方須於報請甲方同意**施工前10日**與**營業後10日**內將上開分項保險單副本交甲方備查。

四、保險期間，若有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他投保未盡事宜，造成甲方或其他第三者受損時，乙方仍應負擔全部賠償或補償責任。

五、未經甲方同意之任何保險契約之變更或終止，無效。

第九條 乙方之責任及義務

一、乙方應依相關法令負擔本契約善良管理人之營運責任。於本契約存續期間並應隨時接受甲方之監督與指導，以維護營運品質。

二、乙方提供之餐飲服務應符合食品安全衛生管理法及消費者保護法等相關法規之規定。

三、乙方從事經營或管理行為應遵守相關法令規定，違者由乙方自負其責。若致甲方受損，乙方應負賠償之責。

四、乙方與其代理人、受僱人、受任人、受託人、承包商因本契約之整備或經營所生之義務或債務，或其他有損及第三人權益或安全之情

形者，均由乙方完全負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於前述事項之追索、求償或涉訟，如因而致甲方受損，乙方應對甲方負賠償、補償責任。

- 五、乙方不得以甲方之名義從事任何行為。乙方如與第三者有金錢財物或法律糾紛，概與甲方無涉。
- 六、乙方應依稅法規定確實開立發票予買受人，且經甲方要求，乙方得提供租賃場地獨立之營業額資料（如401表或可供佐證營業收入之會計師簽證查核報表）予甲方了解營業情形。若得免開統一發票，需將相關證明文件送甲方備查。
- 七、高雄市遇天然災害致宣布該日停止上班上課時，乙方應妥為因應；颱風結束後應立即清理並回復經營狀態，儘早開放。若有相關損失、修繕作業或暫停營業等，依本案契約第二條第7款辦理。
- 八、對於租賃場域，乙方應採有效之保安措施，包括施工安全、火災、地震、颱風、豪雨、強風及其他安全防護事項，以維護遊客、人員及財物安全，在租賃期間因可歸責於乙方之事由導致甲方或第三方遭受損害時，乙方應負賠償、補償責任。
- 九、有關乙方所設之設施應由乙方負責維護管理及修繕。對於甲方所提供之財產、建物、設備，乙方應妥盡維護管理責任，如因屬消耗性、人為因素或乙方未盡善良管理人之注意義務而有發生毀損，應由乙方負損害賠償責任；倘因天災、不可抗力因素或不可歸責乙方之事由而致損害發生，則不在此限。前述修復權責如有疑義，經甲乙雙方召開現勘會議釐清之。
- 十、出租期間內有發生重大或緊急事故時，乙方應立即做妥善之危機處理，並於2小時內主動通報甲方。
- 十一、因乙方違反建築法之規定，經主管機關裁處甲方之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由乙方負擔，乙方並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

第十條 督導考核機制

- 一、為促進蓮池潭觀光場域之發展及落實營運品質，甲方應針對營業場域及維護管理範圍，辦理乙方營運績效之考核，考核結果將成為續

約依據。

二、 考核分級與執行人員：

本考核機制分為 A、B 二等級：

(一) A 級考核應自營運開始日起每年辦理 1 次，由甲方簽准後組成考核小組，進行實地考核或書面營運成果審查。乙方應於甲方之考核小組召開前 15 日，提送營運績效說明書及財務資料(如 401 表)予甲方，以辦理考核作業。

(二) B 級考核應自營運開始日起每月辦理 1 次，由甲方排定業務相關承辦人員進行現場考核。

三、 督導考核項目(詳契約附件)得包含是否違法、違約、經營效率(包含各項設施各月分使用率、年度營運收支狀況、財務報表)、設施維護情形、顧客滿意度、使用者申訴處理、環保及安全衛生等。

四、 各考核項目及標準由甲方定之，惟至遲應於辦理各項考核 30 日前將決議之考核項目及標準通知乙方。變更時亦同。

五、 考核分數計算方式：

各考核項目由考核委員賦予 0 至 100 之評分，評分乘上權重所得分數總和以一百分計：

項次	內容		權重/配分	分數	備註
1	A 級考核		50%		
	B 級考核		40%		
2	履約情形及 缺失扣分	營業稅表	5%		5%分數為 5 分，每封正式 通知公文扣 1 分
		缺失通知	5%		5%分數為 5 分，每封正式 通知公文扣 1 分
總 分					

說明：

1. 納入續約評估之公文，每封扣 1 分。

2. 計算方式： $(\text{各級考核平均分數} \times \text{權重}) + (\text{履約情形及缺失扣分}) = \text{分數}$ 。

3. A、B 級考核總平均分數達 80 分以上，得評定為「營運績效良好」，得依本案契約第二條約定向甲方申請優先訂約。

第十一條 違約金

一、逾期違約金之計收：

(一) 乙方未依期限繳清年租金、水電費、稅賦或其他應繳費用

者，甲方得依下列規定計收違約金：

1. 逾期繳納未逾1個月者，照欠額加收百分之2。
 2. 逾期繳納逾1個月以上未滿2個月者，照欠額加收百分5。
- (二)租金逾期繳納逾2個月以上者，依契約第十四條規定辦理。
- 二、乙方擅自變更建築物原使用目的而使用，應立即停止；經甲方通知限期改善，逾期未改善者，每次處違約金1萬元，並得按次連續處罰，直至改善完成為止。
 - 三、乙方如違反本契約之規定，除另有規定外，甲方得通知乙方限期改善，逾期未改善者，每次處違約金1萬元，並得按次連續處罰，直至改善完成為止，乙方應改善之情形，其適於代為履行者，如乙方未於期限內改善，或甲方認為有必要時，甲方得逕代為履行，並得向乙方求償代履行費用。
 - 四、乙方應支付甲方違約金而未支付時，甲方得自履約保證金抵扣，不足時，仍得向乙方求償。
 - 五、乙方違反本契約規定，除應給付違約金外，甲方如另有損害，仍得向乙方請求賠償。

第十二條 履約保證金

- 一、乙方於簽訂本契約時，應繳納履約保證金100萬元整。投標廠商除以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債作為履約保證金及其他擔保外，其餘應使用公共工程委員會頒布(修正後)之履約保證金及其他擔保之格式。
- 二、履約保證金，除本契約另有規定或有得不予發還之情形者外，於符合發還條件且無待解決事項後30日內無息發還。其因不可歸責於乙方之事由，致終止或解除契約或暫停履約者，得提前發還之。但屬暫停履約者，於暫停原因消滅後應重新繳納履約保證金。
- 三、甲方因乙方違反契約遭受損害，甲方得以履約保證金扣抵租金、違約金、賠償費或其他費用；履約保證金數額不足時，經甲方通知後乙方應於10日內補足；若未於期限內補足，甲方得

依契約第14條逕予終止契約，並追償所受損失補償，乙方不得異議。

第十三條 契約變更及轉讓

- 一、任一方基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益者，或發生不可抗力或法令變更等情事，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者，均得請求他方變更契約。但在完成變更契約前，雙方均仍應照原契約履行。
- 二、在完成變更契約前，甲方如已通知乙方依變更內容先行辦理，其後未依原通知辦理契約變更或僅部分辦理者，得補償乙方所增加之必要費用，補償金額上限以履約保證金為上限。
- 三、契約之變更，非經甲乙雙方同意、作成書面紀錄並簽名或蓋章者，無效。
- 四、乙方除因公司合併及甲方同意外，不得將本契約之部分或全部轉讓予他人。

第十四條 契約終止

- 一、可歸責於乙方之下列終止事由：
 - 乙方有下列情事之一時，甲方得不經催告，以書面終止本契約，並以尚未發還乙方之履約保證金充作懲罰性違約金，乙方不得異議或要求任何補償，甲方如因乙方違約而致有損害，並得向乙方請求損害賠償：
 - (一)乙方遭裁處之違約金累計達10萬元以上，或履約保證金未依期限補足時。
 - (二)乙方未依約繳納租金，經甲方限期催告，逾期2個月以上，仍未繳清者。
 - (三)乙方未於期限內完成整備並開始營業，或因可歸責於乙方之事由致租賃物滅失時。
 - (四)乙方因本契約有關之營業事項違法，經有關機關調查屬實，

情節重大者。

(五)乙方轉租契約標的、違反相關法令規章與公序良俗為營業。

(六)乙方未經甲方書面同意，擅自停止營業連續達5天以上，或累計達10天以上者。

(七)其他因乙方因素致無法正常營運或違反本契約，經甲方通知改善而未改善，情節重大者。

二、不可歸責於乙方之下列終止事由：

如有下列情事之一者，甲方得與乙方協議終止本契約，並依照本案契約第12條返還履約保證金，及依履約比例收取租金，並得補償乙方所增加之必要費用，補償金額上限以履約保證金為上限：

(一)因現有法令規定或修訂、政策變更，致使乙方無法繼續經營者。

(二)政府因舉辦公共事業需要或因公益需變更使用者。

(三)政府實施國家政策或都市計畫必須回收者。

(四)因開發、利用或重新修建，有回收必要者。

(五)因不可歸責於乙方之事由致設備遭受重大毀損修復困難者。

三、本契約租賃物因不可抗力因素，得協議終止契約，並以書面為之。

甲方得無息返還履約保證金，及依履約比例收取租金，乙方不得異議及向甲方要求補償。

第十五條 契約解除

有下列情形之一者，甲方得解除本契約，以尚未發還乙方之履約保證金充作懲罰性違約金，乙方不得異議或要求補償；如因乙方違約致甲方受有損害，並得向乙方請求損害賠償：

一、 乙方以支付他人佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他利益為方法，促成本契約之簽訂或履行者。

二、 其他有法定或約定解除事由者。

第十六條 契約終止或解除後之效果

一、 經甲方依第14條第1款終止或依第15條解除契約者，甲方為確保

民眾權益，得適時調派人力介入，以維持營運，乙方不得以任何理由拒絕，且對甲方所付出之人力、物力應負補償、賠償責任。

- 二、乙方應於契約終止或解除日起1個月內，將使用場地及設施無條件遷出並回復原狀，並交還甲方各項設備。屬乙方之設備物品應自行撤離，不得藉故拖延或要求任何補償費用。逾期未取走之設備或物品視為拋棄，由甲方處理，甲方並得向乙方請求清除該等設備或物品之費用，乙方不得異議。
- 三、如因可歸責於乙方之事由致終止或解除契約者，甲方得以尚未發還乙方之履約保證金充作懲罰性違約金，並得向乙方請求損害賠償。

第十七條 強制執行

- 一、下列事項，乙方同意得不經訴訟程序逕受強制執行：
 - (一)乙方應給付之租金、違約金或其他代繳費用未依期限給付者。
 - (二)乙方於租期屆滿時應返還之租賃物未依期限返還者。
- 二、本契約依公證法規定送請公證單位作成強制執行公證，乙方應於本契約簽約日偕同甲方或甲方代理人就前款所訂事項辦理公證，所需公證費由乙方負擔。
- 三、本契約之執行不因未經公證而受影響。

第十八條 其他

- 一、本契約未盡事宜，依民法及高雄市市有財產管理自治條例等相關法令辦理。
- 二、爭議處理：
 - (一) 甲方與乙方因履約而生爭議者，應依法令及契約規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之；其未能達成協議者，得以提起民事訴訟。
 - (二) 履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：
 1. 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。

2. 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。

三、本契約以中華民國法律為準據法，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第十九條 契約文件及效力

一、本契約包括下列文件

- (一)招標文件及其變更或補充。
- (二)投標文件及其變更或補充。
- (三)決標文件及其變更或補充。
- (四)契約本文、附件及其變更或補充。
- (五)依契約所提出之履約文件或資料。

二、本契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

三、本契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：

- (一)契約條款優於招標文件內之其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。
- (二)招標文件之內容優於投標文件之內容。但投標文件之內容經甲方審定優於招標文件之內容者，不在此限。招標文件如允許乙方於投標文件內特別聲明，並經甲方於審標時接受者，以投標文件之內容為準。
- (三)文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
- (四)大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
- (五)施工補充說明書優於施工規範。
- (六)決標紀錄之內容優於開標或議價紀錄之內容。

四、本契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以甲方解釋為準。

五、本契約文字：

- (一)本契約文字以中文為準。但下列情形得以外文為準：

- 1.特殊技術或材料之圖文資料。
- 2.國際組織、外國政府或其授權機構、公會或商會所出具之文件。
- 3.其他經甲方認定確有必要者。

(二)本契約文字有中文譯文，其與外文文意不符者，除資格文件外，以中文為準。其因譯文有誤致生損害者，由提供譯文之一方負責賠償。

(三)本契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為所為之意思表示，以中文書面為之為原則。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄或傳真至雙方預為約定之人員或處所之方式為之。

六、本契約所使用之度量衡單位，除另有規定者外，以公制為之。

七、除另有規定外，**本契約以甲方簽約之日為簽約日並同日生效。**

八、本契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，本契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效之部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的變更之。

九、本契約正本一式三份，甲方、乙方及公證人各執一份；副本五份，由甲方、乙方及甲方相關單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。

02.租賃契約

甲 方：高雄市政府觀光局

法定代理人：高閔琳

地 址：高雄市鳳山區光復路二段 132 號

電 話：(07)7995678

統 一 編 號：10271852

乙 方：

法定代理人：

地 址：

電 話：

統 一 編 號：

中 華 民 國 114 年 月 日

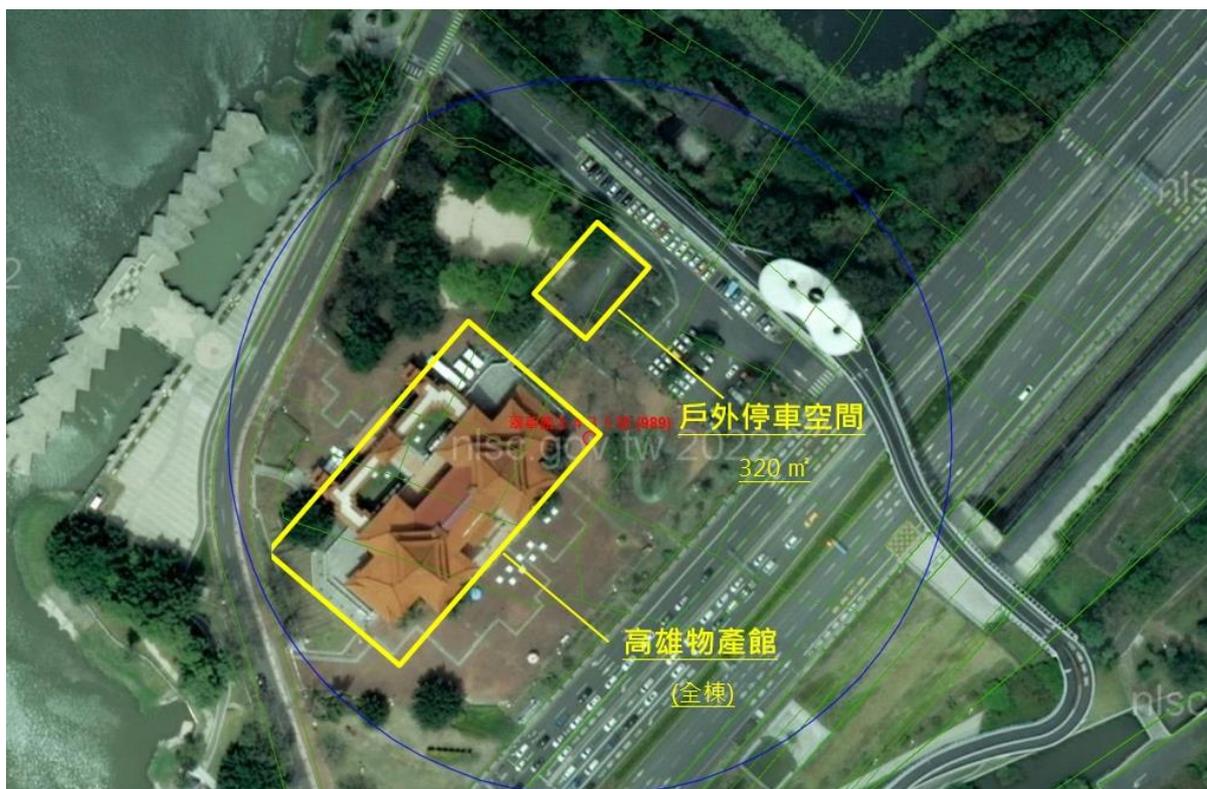
實地考核表（考核表內容將依實際情形不定期修正，本表僅供參考）

委外營運案件：高雄市蓮池潭物產館出租案 契約起迄日： 營業項目： 營業時間：				評分基準		
				質化指標	量化指標	分數
				良好	目標值+10%以上	4
				尚可	目標值±5%未滿	2
		不足	目標值-10%以下	0		
督導項目		評分		備註 (說明&檢附照片)		
主項目	次項目	狀況	總分			
安全管理 (20分)	消防設備及定期檢查	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足				
	備有簡易急救箱及緊急連絡設備供緊急狀況使用	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足				
	平時安全管理(防盜、防災、緊急應變計畫)	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足				
	保險保單是否於有效期限內	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足				
	定期進行環境消毒(請調閱相關表格)	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足				
設施及設備經營管理 (20分)	出租場域之清潔與管理維護	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足				
	設施維護之清潔與管理維護	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足				
	場域形象之規劃管理維護(外觀、入口、照明、桌椅、休息區等)	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足				
	建物指示標誌及簡介說明之管理維護(營運時刻表、價目表、警告標誌等)	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足				

02.租賃契約

	場域清潔維護及植栽 管理維護	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足		
行銷宣傳 (20分)	網路資源行銷(官網、 部落格、臉書)	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足		
	宣傳資訊(園區介紹摺 頁)	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足		
	媒體曝光率(報章雜 誌)	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足		
	宣傳活動計畫	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足		
	滿意度調查	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足		
財務資源 (30分)	租金等主要費用之繳 納	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足		
	水電稅費等雜項費用 之繳納	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足		
	統一發票之開立	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足		
	點交之財產及物品管 理維護	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足		
	營收/遊客人數	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足		
相關公務 配合情形 (10分)		<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不足		
總和評分				

附圖一 蓮池潭物產館出租範圍



附圖二 蓮池潭物產館出租範圍地籍圖

